**房地产估价报告**

**估价报告编号**：**昊华房评报字〔2019〕第355号**

**估价项目名称：汕头市濠江区濠江花园北区第4-5幢第4幢303号房全套建筑面积156.36㎡的房地产市场价值评估**

**估价委托人：汕头市濠江区人民法院**

**房地产估价机构：广东昊华土地房地产与资产评估有限公司**

**注册房地产估价师：许卫华（注册号4419980122）**

**陈洁虹（注册号4420100157）**

**袁广雄**

**估价报告出具日期：2019年5月15日**

**致估价委托人函**

1. 致函对象：汕头市濠江区人民法院
2. 估价目的：为汕头市濠江区人民法院办理案件提供价值参考。
3. 估价对象：汕头市濠江区濠江花园北区第4-5幢第4幢303号房全套建筑面积156.36㎡的房地产。
4. 价值时点：2019年5月10日。
5. 价值类型：市场价值。
6. 估价方法：比较法。
7. 估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选择适用的估价方法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为**人民币壹佰零玖万柒仟陆佰元整（￥1,097,600.00）**。

**估价结果汇总表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 权属人 | 估价对象 | 面积  （㎡) | 用途 | 单价  (元/㎡) | 市场价值  (元) |
| 1 | 陈再霞 | 汕头市濠江区濠江花园北区第4-5幢第4幢303号房全套 | 156.36 | 住宅 | 7020 | 1,097,600.00 |

1. 特别提示：估价报告仅对房地产业务行为提供咨询意见，不对房地产业务行为的最终定价决策负责。

广东昊华土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人（签章）：

致函日期：2019年5月15日

**房地产估价报告目录**

[**第一部分 估价师声明 1**](#_Toc8919530)

[**第二部分估价的假设及限制条件 2**](#_Toc8919531)

[**第三部分房地产估价结果报告 4**](#_Toc8919532)

[**一、估价委托人 4**](#_Toc8919533)

[**二、房地产估价机构 4**](#_Toc8919534)

[**三、估价目的 4**](#_Toc8919535)

[**四、估价对象 4**](#_Toc8919536)

[**五、价值时点 5**](#_Toc8919537)

[**六、价值类型 5**](#_Toc8919538)

[**七、估价原则 5**](#_Toc8919539)

[**八、估价依据 6**](#_Toc8919540)

[**九、估价方法 6**](#_Toc8919541)

[**十、估价结果 7**](#_Toc8919542)

[**十一、注册房地产估价师 7**](#_Toc8919543)

[**十二、实地查勘期 7**](#_Toc8919544)

[**十三、估价作业期 7**](#_Toc8919545)

[**第四部分 报告书附件 8**](#_Toc8919546)

第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的陈述是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

二、本报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析，意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

四、注册房地产估价师主要是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本报告。

五、因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任，因此我们对估价对象的实地查勘仅限于外观和使用现状的一般性查看。

六、本报告的估价结果是建立在公开市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显的影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。

七、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也没法定资格核查审验估价委托人提供的资料之真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

第二部分估价的假设及限制条件

一、估价的假设条件

1.一般假设

我们对估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料进行检查，以估价委托人提供的《房地产产权情况表》记载为依据，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，合理假定其具有合法性、真实性、准确性和完整性；对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素我们给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下、合理假定其具有安全性。

2.未定事项假设

估价对象无未定事项，本次评估无未定事项假设。

3.背离事实假设

估价对象无背离事实事项，本次评估无背离事实假设。

4.不相一致假设

估价对象无不相一致事项，本次评估无不相一致假设。

5.依据不足假设

实地查勘时由于客观原因我们无法进入室内实施勘察，估价人员仅对估价对象的外观作一般性勘查，未对室内装饰、内部结构及隐蔽工程作勘查，据此进行评估，存在依据不足事项。

据观察估价对象的外部及阳台使用情况，按照常理我们可以合理推断其室内已经进行了装修。本次评估我们假设其室内装修系一般住宅的通常装修并以此进行估价。

二、估价报告使用限制

1.本报告与估价结果仅为估价委托人办理案件提供价值参考，不可作为其他用途使用。

2.本报告有效期为一年（自2019年5月15日起），若房地产市场有较大的波动或超过一年，需重新进行评估。

3.本报告的估价结果包含估价对象对应的土地使用权价值，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施价值，估价结果不能分割使用。

4.本报告中对于未来房地产市场发展趋势的分析、判断，是估价人员基于价值时点的房地产市场状况做出的，由于估价人员经验能力、数据资料的限制，其结论可能与实际情况存在一定的偏差，提请报告使用人注意。

5.如无特别说明，本报告中所使用的货币均为人民币。

6.本报告必须完整使用方为有效，对使用报告中的部分内容导致发生的损失，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

7.本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设或限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

8.本报告书含若干附件，与报告书正文具有同等效力，不可分割对待。

第三部分房地产估价结果报告

## **一、估价委托人**

估价委托人：汕头市濠江区人民法院

地址：广东省汕头市濠江区府前路8号

## **二、房地产估价机构**

估价方：广东昊华土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：杨健资质等级：贰级

资质证书号：粤房估证字贰0000037

住址：汕头市金砂路122号中信大厦1102房

联系电话：0754-88865038 88865098

## **三、估价目的**

为汕头市濠江区人民法院办理案件提供价值参考。

## **四、估价对象**

汕头市濠江区濠江花园北区第4-5幢第4幢303号房全套建筑面积156.36㎡的房地产。

（一）估价对象区位状况：

濠江区“濠江花园”所处地理位置较为优越，北临磊广路，西至濠江大桥北引桥中线，与已建成的“濠江花园二期”形成一个较成熟的住宅小区。该小区交通方便，周围人口密集，生活设施比较齐全，配套有封闭式物业管理和绿化设施，居住环境比较理想。

（二）估价对象实物状况：

濠江区濠江花园北区第4-5幢第4幢是一座2006年完工的9层钢筋混凝土框架结构住宅楼，其外墙面贴条形砖，配铝合金玻璃窗，外型美观大方。该楼内部安装有一部载客电梯。

纳入本次评估范围的估价对象为该住宅楼的303号，建筑面积156.36㎡。由于客观原因我们无法进入室内实地查勘，其室内状况不详。从外部勘查，我们可合理推断其室内已进行过装修，本次评估按照一般住宅的通常装修情况进行估价。

（三）估价对象权益状况：

根据估价委托人提供的《房地产产权情况表》记载，估价对象权属人为陈再霞，权证号C6420555，房屋所有权来源为2007年12月购买，建筑面积156.36㎡，土地来源为出让，土地性质为国有，土地用途与房屋用途均为住宅，土地地号列63090004、图号列2571.2-465.6-2570.8-4，分摊土地面积70.36㎡，土地使用权终止日期为2074年5月27日。

该估价对象曾于2013年5月10日以中国农业银行股份有限公司汕头达濠支行为抵押权人设定抵押权登记在案，他项权证号列1000031821，截至价值时点，在估价委托人提供的资料中未见抵押权注销登记记录；该估价对象曾于2014年1月2日被汕头市房产行政管理机关依据汕头市濠江区人民法院（2014）汕濠法执字第4号文查封，截至价值时点，在估价委托人提供的资料中未见解封登记记录。

## **五、价值时点**

2019年5月10日。以实地查勘日期确立价值时点，以明确估价对象实物状况和权益状况。

## **六、价值类型**

本报告的估价结果系估价对象在价值时点保持现状情况下的房地产市场价值。

## **七、估价原则**

1. 独立、客观、公正原则：站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2.合法原则：估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3.价值时点原则：估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4.替代原则：估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5.最高最佳利用原则：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## **八、估价依据**

（一）法规依据

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
3. 《中华人民共和国资产评估法》；
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国土地管理法》；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
7. 《中华人民共和国土地管理法实施细则》；
8. 地方人民政府及有关部门颁布的法规文件。

（二） 产权依据

《房地产产权情况表》。

（三） 取价依据

1. 估价人员市场调查资料及掌握的房地产市场相关资料；
2. 汕头房地产信息网（[WWW.STRE.NET](http://WWW.STRE.NET)）；
3. 《汕头房地产》。

（四）行为依据

1.汕头市濠江区人民法院《委托重新评估书》【（2019）粤0512执恢26号】；

2.汕头市濠江区人民法院《执行裁定书》【（2014）汕濠法执字第4-1号】。

## **九、估价方法**

根据估价对象实际情况，本次估价采用比较法进行评估。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

## **十、估价结果**

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选择适用的估价方法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为**人民币壹佰零玖万柒仟陆佰元整（￥1,097,600.00）**。

**估价结果汇总表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 权属人 | 估价对象 | 面积  （㎡) | 用途 | 单价  (元/㎡) | 市场价值  (元) |
| 1 | 陈再霞 | 汕头市濠江区濠江花园北区第4-5幢第4幢303号房全套 | 156.36 | 住宅 | 7020 | 1,097,600.00 |

## **十一、注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 许卫华 | 4419980122 |  | 年月日 |
| 陈洁虹 | 4420100157 |  | 年月日 |

## **十二、实地查勘期**

我公司估价人员许卫华、袁广雄已于2019年5月10日对本报告中的估价对象进行了实地查勘,并由估价委托人提供所需资料。

## **十三、估价作业期**

2019年5月10日至2019年5月15日。

第四部分 报告书附件

1. **汕头市濠江区人民法院《委托重新评估书》**
2. **汕头市濠江区人民法院《执行裁定书》**
3. **《房地产产权情况表》**
4. **估价对象及周边环境实地查勘照片**
5. **估价对象位置图**
6. **专业帮助情况及相关专业意见**
7. **估价机构营业执照和估价资质证书复印件**
8. **注册房地产估价师估价资格证书复印件**